

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до проведення практичних, самостійної та
розрахунково-графічної робіт
із навчальної дисципліни

«НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ»

*(для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
денної та заочної форм навчання
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2021

Методичні рекомендації до проведення практичних, самостійної та розрахунково-графічної робіт із навчальної дисципліни «Нормативна грошова оцінка земель» (для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. : С. М. Кобзан, В. В. Касьянов. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 36 с.

Укладачі: канд. техн. наук, доц. С. М. Кобзан,
ст. викл. В. В. Касьянов

Рецензент

К. А. Мамонов, доктор економічних наук, професор кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 31.08.2021.

3MICT

ВСТУП.....	5
Змістовий модуль 1 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	7
1 Методичні рекомендації до проведення практичних занять.....	7
Практичне заняття 1 (2 год) Загальна схема ринку нерухомості. Особливості харківського ринку земельних ділянок (семінар 1).....	8
Практичне заняття 2 Правова регуляція оцінки земель. Особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (семінар 2).....	8
Практичне заняття 3 Дослідження пакета документів щодо проведення оцінки земельної ділянки та методичних підходів для розрахування різних видів вартості нерухомості (семінар 3).	8
Практичне заняття 4 Бонітування ґрунтів	9
Практичне заняття 5 Економічна оцінка земель. Показники економічної оцінки земель.....	12
Змістовий модуль 2 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів.....	15
Практичне заняття 6 Розрахування нормативно-грошової оцінки земель для населених пунктів.....	15
Змістовий модуль 3 Нормативно-грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.....	19
Практичне заняття 7 Розрахування нормативно-грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення	19
2 Методичні рекомендації до проведення самостійної роботи	22
Тема 1 Базові визначення та поняття, ринок нерухомості (10 год.).....	22
Тема 2 Законодавче забезпечення оцінки землі (10 год.)	23
Тема 3 Класифікація земель. Види вартості. Цілі та принципи оцінки. Виді оцінки земель (10 год.)	23
Тема 4 Бонітування ґрунтів (4 год.)	24

Тема 5 Економічна оцінка земель (4 год.)	24
Тема 6 Застосування базових методичних підходів для визначення ринкової вартості земельних ділянок (6 год.).....	25
Тема 7 Методичних підходів для експертної оцінки земельних ділянок під забудовою та з поліпшеннями (6 год.)	25
Тема 8 Методичних підходів для експертної оцінки земель сільськогосподарського, та лісогосподарського призначення і земель водного фонду (6 год.)	26
Тема 9 Методичні підходи для експертної оцінки земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду (6 год.)	26
Тема 10 Особливості експертної оцінки (4 год.)	27
3 РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА.....	28
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ	33

ВСТУП

Методичні вказівки спрямовані на допомогу студентам оволодіти практичними навичками, підходами до оцінки майна та методами і методиками для розв’язання дослідницьких завдань з оцінки майна та майнових прав.

Дисципліна «Нормативна грошова оцінка земель» є варіативною дисципліною в навчальному плані за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій, спеціалізація – «Оцінка землі та нерухомого майна» для кваліфікаційного рівня «Бакалавр». Обсяг практичних занять з дисципліни становить 135 аудиторних години (30 практичних занять), на самостійну роботу студента припадає 105 годин.

Дисципліна «Нормативна грошова оцінка земель» (для першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій).

Метою вивчення дисципліни «Нормативна грошова оцінка земель» є формування теоретичних знань та оволодіння необхідним дослідницьким інструментарієм з оцінки майна та практичними навичками розв’язання задач.

В результаті вивчення курсу студенти мають вміти використовувати методичні підходи до оцінки майна та майнових прав, самостійно проводити дослідження та проводити глибокий аналіз вихідних даних для оцінки. Обирати методи для розрахунку, застосовувати методики оцінки. Проводити аналіз ринку нерухомості, вміти робити прогноз по розвитку оцінюваного сегменту. Аналізувати та узагальнювати отриману експертну інформацію за різними методичними підходами та кваліфіковано робити висновок з оцінки майна.

Відповідно до робочої програми курсу «Нормативна грошова оцінка земель» у методичних вказівках до практичних занять розглянуто найважливіші теми змістових модулів. Знання й навички, що отримані під час вивчення цих тем, найчастіше застосовуються в практичній оціночній діяльності.

У методичних рекомендаціях до самостійної роботи для кожної теми зазначено обсяг витрат часу на вивчення, що відповідає програмі курсу. Наприкінці методичних рекомендацій наведено список основних і додаткових підручників, які рекомендується використовувати. Кожна тема супроводжується посиланнями на відповідні їй сторінки підручників. Після вивчення теоретичного матеріалу треба дати відповіді на запитання для самоперевірки за темою, а також вирішити задачі, пропоновані для самостійного розв'язання. Для полегшення роботи перед задачами для самостійного розв'язання наведене розв'язання аналогічних прикладів.

1 МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ПРОВЕДЕННЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Змістовий модуль 1 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

На практичному занятті розглядаються:

Тема 1 Базові визначення та поняття, ринок нерухомості.

Тема 2 Законодавче забезпечення оцінки землі.

Тема 3 Основи грошової оцінки земельної ділянки.

Тема 4 Бонітування ґрунтів.

Тема 5 Економічна оцінка земель.

Тема 6 Базові засади закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Основні джерела інформації для дисципліни нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Практичне заняття 1 (2 год) Загальна схема ринку нерухомості. Особливості харківського ринку земельних ділянок (семінар 1)

Мета – закріпити базові поняття про ринок нерухомості, сформувати вміння та навички проведення досліджень ринку нерухомості.

На занятті проводиться наукова дискусія про визначення термінів «нерухомість», «земля», «земельна ділянка», «нерухоме майно». Визначення терміну «ринок нерухомості». Схема роботи ринку нерухомості. Дослідження та аналіз ринку нерухомості.

Питання, які виносяться на заняття:

1. Дослідження особливостей загальної схеми ринку нерухомості в Україні.
2. Дослідження особливостей харківського ринку земельних ділянок.
3. Аналіз взаємодії та взаємо підміна термінів «нерухомість», «земля», «земельна ділянка», «нерухоме майно».
4. Проаналізувати питання щодо дослідження ринку нерухомості під час оцінки земельних ділянок.
5. Дослідити схему роботи ринку нерухомості.
6. Дослідити особливості Харківського ринку земельних ділянок.

Практичне заняття 2 Правова регуляція оцінки земель. Особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Мета - визначити які нормативно-правові документи застосовує оцінювач під час виконання Звіту про оцінку майна, закріпити базові поняття про ринок нерухомості, розглянути особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

На занятті проводиться наукова дискусія щодо коректного використання законодавчого забезпечення в процесі оцінки майна, перспектив розвитку законодавчого забезпечення для нерухомого майна та земельної ділянки.

Питання, які виносяться на заняття:

1. Проаналізувати правові аспекти регулювання оцінки земель в Україні за умов сьогодення.
2. Розглянути та систематизувати особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
3. Систематизувати практичні питання взаємодії нормативно правової бази щодо оцінки за загальними основами законодавства України.
4. Дослідити особливості використання законодавчого забезпечення оцінки земельних ділянок.

Практичне заняття 3 Дослідження пакета документів щодо проведення оцінки земельної ділянки та методичних підходів для розрахування різних видів вартості нерухомості

Мета – закріпити базові основи класифікації земель, сформувати вміння та навички дослідження пакета документів для проведення оцінки земельної ділянки. За допомогою методичних підходів розрахувати різні види вартості нерухомості, закріпити базові поняття за видами вартості.

На занятті проводиться наукова дискусія як допомогою методичних підходів розрахувати різні види вартості нерухомого майна та земельних

ділянок. Ґрунтовно вивчити перелік правові документи щодо ідентифікації земельної ділянки.

Питання, які виносяться на заняття:

1. Особливості оцінки землі, як об'єкта нерухомості.
2. Розгляд основних документів на земельну ділянку для оцінки.
3. Основні методичні підходи.
4. Аналіз ринку нерухомості.
5. Алгоритм проведення методів оцінки.
6. Основні поняття та терміни.
7. Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.
8. Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Практичне заняття 4 Бонітування ґрунтів

Критерії бонітування ґрунтів. Методика проведення бонітування ґрунтів.

Розрахунок згідно з методикою проведення бонітування ґрунтів

Переходячи до виконання практичної частини бонітування, відповідно до вже опрацьованої методики, збирають матеріали і дані, необхідні для проведення обчислювальних робіт. Це, здебільшого дві групи вихідних матеріалів.

Варіант 1.

Матеріали великомасштабних ґрунтових зйомок на території землі оцінного району: ґрунтові звіти, карти ґрунтових відмінностей, Агро виробничих угруповань ґрунтів, карти еродованості земель, аналітичні дані та інші матеріали.

Варіант 2.

Багаторічні дані щодо урожайності провідних та інших сільськогосподарських культур на землях району.

Маючи в розпорядженні вихідні дані, переходять до обчислень. Особливість вихідної інформації полягає в тому, що вона становить багаторазове повторення кількісно відмінних, але однакових за суттю даних, наприклад, про вміст гумусу в ґрунтових відмінностях однієї таксономічної одиниці або його ж вміст на окремо відібраних ділянках, дані багаторічної врожайності сільськогосподарських культур на таких ділянках тощо. Для обробки цієї інформації, обчислення виконують за методом математичної статистики, послідовно визначаючи ймовірне (середнє) значення з наведеного ряду даних, середнє квадратичне відхилення, коефіцієнт змінюваності, середню помилку ймовірного значення, показник точності, ступінь надійності.

Ймовірне значення показника будь-якого фактору вибраного критерієм бонітування, має бути аргументована, оскільки є підставою для розрахування балів бонітету ґрунтів, тобто кінцевої мети обчислювальних робіт кількісної оцінки їхньої якості. Для цього ймовірне значення показника характеризують у декілька прийомів: спочатку через коефіцієнт змінюваності, далі через її абсолютну середню помилку, а потім через відносний показник точності і ступінь надійності.

Коефіцієнт змінюваності визначають за формулою:

$$K = \frac{100m}{L} \quad (1)$$

Середня помилка ймовірного значення становить:

$$M = \frac{m}{\sqrt{n}} \quad (2)$$

Середню помилку використовують для додаткової характеристики ймовірного значення через показники точності і надійності. Показник точності у відсотках:

$$T = \frac{100M}{L} \quad (3)$$

Показник точності обернено пов'язаний з імовірним значенням, тобто чим менший відсоток точності, тим точніший результат ймовірного значення.

Показник або ступінь надійності визначають за формулою:

$$\tau = \frac{L}{M} \quad (4)$$

У разі значної кількості даних отримане значення ступеня повинно бути більшим за 3,0, тобто ймовірне значення має не менше, ніж утричі, перевищувати середню помилку. Якщо кількість оброблюваних даних до 3,0, необхідну межу надійності визначають за стандартною таблицею Стюдента. Обчислене значення показника надійності завжди повинно бути більшим ніж табличне.

Розраховуючи ймовірні значення критеріїв бонітування, для обчислювального оброблення використовують тільки такі дані (або вибірки за термінологією теорії ймовірностей), які за своїми статистичними властивостями підпорядковуються закону нормального розподілу. У разі порушення цієї умови якість вихідних даних перевіряється, уточнюються їхні значення, переглядаються умови формування ряду. Оскільки ймовірні значення здебільшого знаходять для віддзеркалення середніх показників чи властивостей ґрунту або багаторічної врожайності сільськогосподарських культур, то разі невідповідності вимогам статистики обраного для обробки ряду даних, необхідно, по-перше переглянути склад ґрунтових відмінностей, що увійшов до таксономічної групи, переглянути, нетипові відмінності, вилучити й перевести до складу більш типових; по-друге врахувати, що екстремальні значення врожайності не повинні впливати на результати, їх теж вилучають за ознаками не типовості зі складу вихідних даних.

У процесі обчислювальної обробки, оцінюючи якість ґрунтів, одночасно з визначенням середніх показників визначають так звані валові запаси тієї чи іншої речовини в ґрунті. Здебільшого це стосується поживних речовин, які містяться в ґрунті, таких, як гумус, азот, фосфор, калій.

Валові запаси гумусу, (Н, т/га) розраховують за формулою:

$$H = 100 \times \Gamma \times B(H) \quad (5)$$

де Γ – потужність генетичного горизонту, м;

B – об’ємна маса ґрунту даного генетичного горизонту, г/см^3 ;

(H) – вміст гумусу, %.

Оскільки вміст гумусу значно змінюється, зменшуючись кількісно від верхніх шарів ґрунту до нижніх, а також так само збільшуючись, показник об’ємної маси речовини ґрунту, валовий запас гумусу потрібно розрахувати частинами, відповідно до окремих шарів генетичного горизонту.

Практичне заняття 5 Економічна оцінка земель.

Показники економічної оцінки земель

Вибірковий метод визначення показників на оцінюваних групах ґрунтів.

1. Суть вирішення завдання на основі суцільного методу полягає в тому, що основою побудови шкали оцінки землі вважається інформація про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оцінного району.

Якщо метод вибірковий, для побудови шкали економічної оцінки відбирається частина сільськогосподарських підприємств, близьких за економічними умовами ведення сільського господарства.

Основним джерелом інформації для економічної оцінки земель слугує чинна система обліку і звітності у господарствах і, насамперед, річні звіти, які містять середні дані про господарство загалом. Статистичні дані про урожайність сільськогосподарських культур зазвичай збирають за семирічний період, що відповідає періоду ротації сівозміни. В окремих випадках для виявлення загальних тенденцій змінювання врожайності та затрат на виробництво продукції вихідні дані аналізують за більш тривалий період.

Найдостовірніші показники можна на підставі організації у господарствах безпосереднього обліку урожайності і визначення затрат на ділянках оцінюваних земель. Простий за своєю суттю метод безпосереднього обліку полягає у визначенні необхідних показників досліджуваних груп ґрунтів на певних (за розмірами) контрольних майданчиках (0,01–0,005 га), із яких збирають продукцію, зважують її і розраховують урожайність на 1 га площі. Через те що цей метод потребує багато часу для накопичення даних, необхідних для розрахування середніх значень показників, його застосовують зрідка, здебільшого на ділянках науково-дослідних і сортовипробувальних закладів.

Значущими є математико-статистичні методи обробки вихідних даних, необхідність застосування яких зумовлена масовістю вихідної інформації, складністю взаємопов'язаних факторіальних і результативних ознак.

Визначення середньої урожайності культур і затрат за групами ґрунтів – складний процес, оскільки існуюча система оперативно-технічного і бухгалтерського обліку та звітності на сільськогосподарських підприємствах містить ці відомості не за групами ґрунтів, а загалом щодо господарств, ґрунтовий покрив яких далеко неоднорідний. Отже, оцінні показники розраховуються на підставі середніх даних господарства загалом або госпрозрахункових підрозділів.

У межах земель, які належать до якоїсь сільської ради, земельно-оцінні роботи полягають в узагальненні матеріалів оцінки земель, проведеної в конкретному господарстві і визначенні середньозважених показників оцінки по сільській раді загалом.

Отже, оцінка земель за природними властивостями ґрунтів проводиться за даними суцільного обстеження ґрунтів. До того ж, за показниками природних властивостей ґрунту складається 100-бальна шкала, за якою оцінюється відповідний тип ґрунту на території кожної земельної ділянки власників землі і землекористувачів.

Грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь на території базового сільськогосподарського підприємства (1997 р.) така: ріллі — 2 615,25 грн, багаторічних насаджень — 2 330,62 грн, пасовища — 1 980,0 грн. Середній бал бонітету угідь по базовому господарству такий: рілля — 28,09; багаторічні насадження — 20,0; пасовища — 16,0. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь вирахована на підставі коефіцієнта індексації 2,07.

Змістовий модуль 2 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Практичне заняття 6 Розрахування нормативно-грошової оцінки земель для населених пунктів

На практичному занятті розглядаються:

Тема 7. Поняття, призначення і загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель.

Тема 8. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Нормативна оцінка земель населених пунктів базується на капіталізації рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою (8).

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{В \times Н_{\text{п}}}{Н_{\text{к}}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м}} \quad (6)$$

де $Ц_{\text{н}}$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

$В$ – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

$Н_{\text{п}}$ – норма прибутку (6 %);

$Н_{\text{к}}$ – норма капіталізації (3 %);

K_{ϕ} – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки має індексуватися відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 Про проведення індексації грошової оцінки земель.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість – як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (зокрема зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарного очищення, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності щодо кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем), затвердженою Наказом Держкомстату України від 05.11.98 № 377, зареєстрованою в Мін'юсті України 14.12.98 за № 788/3228, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається, як середньозважене (за площею)

значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для відокремлення частин земельної ділянки різного функціонального використання є затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (K_M), обумовлюється трьома групами ренто утворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою

$$K_M = K_{M1} K_{M2} K_{M3}, \quad (7)$$

де K_{M1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{M2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{M3} – локальний коефіцієнт, який враховує місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення K_M є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їхнього земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Розглянемо приклад розрахування вартості земель для м. Харкова, що використовується в рамках затратного підходу.

Визначення вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою с застосуванням нормативної оцінки в рамках витратного підходу.

Оцінка вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою при існуючому її використанні, проводиться відповідно до ст. 6 «Стандарту-2», при цьому враховується забезпеченість земельної ділянки інженерної та транспортної інфраструктури в місці дислокації і в адміністративному районі.

Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель ...» [«Порядок нормативної грошової ОЦІНКИ земель СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО призначення та населених пунктів» // Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11], вартість пов'язаних із земельною ділянкою прав розраховується за формулою:

$$C_3 = (B_n \times S_{\text{застр}} \times H_3) / (n \times H_k) \quad (8)$$

$$B_n = B_6 \times K_{\text{км2}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{км3}} \quad (9)$$

де B_6 базова вартість 1 м² землі для м.Харкова на 01.01.2014 складає 291,18 грн. (з урахуванням індексації 1,249 за 2014 р .; 1,249 базова вартість дорівнює $291,18 \times 1,249 = 363,68$);

$K_{\text{м2}}$ – зональний коефіцієнт, згідно рішення Харківської міської ради від 25.12.2007 для ділянки № 6337 становить 3,11;

$K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, становить 2,5 (Землі комерційного використання. Таблиця 1.1 Програми. 1 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель ...»;

$K_{\text{м3}}$ – коефіцієнт, що враховує місце розташування ділянки в межах економіко-планувальної зони, становить 1,2 («в зоні магістралей підвищеного містоутворюючого значення»). Таблиця 1.7 Програми. 1 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель ...»;

H_3 – земельний податок за 1 рік, який підлягає сплаті користувачем земельної ділянки (1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки);

H_k – норма капіталізації, 0,085 (8,5 % – індикативна ставка по валютних депозитах для юридичних осіб на дату оцінки за даними НБУ [<http://tables.finance.ua>];

n – кількість поверхів у будинку, 2;

$S_{\text{застр}}$ – площа забудови об'єкта оцінки 328,2 м².

Таким чином, вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, складе:

$$C_3 = (363,68 \times 3,11 \times 2,5 \times 1,2 \times 328,2 \times 0,01) / (2 \times 0,085) = 65\,506 \text{ грн.}$$

Змістовий модуль 3 Нормативно грошова оцінка земельних ділянок та прав на них

Практичне заняття 7 Розрахування нормативно-грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення

На практичному занятті розглядаються:

**Тема 9 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського
призначення**

**Тема 10 Нормативна грошова оцінка земель
несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.
Технічна документація**

Мета - сформувати вміння та навички розрахунку нормативно —
грошової оцінки земель для населених пунктів на прикладі різних видів
нерухомого майна та земельних ділянок різного цільового призначення.

Науковою базою для розрахунків є методика нормативно-грошової
оцінки земель.

Завдання 1.

1. Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну грошову оцінку
земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення
(крім земель населених пунктів).

2. Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну
грошову оцінку земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та
історико-культурного призначення (крім земель населених пунктів).

Для виконання практичного завдання студенту (відповідно до вихідних
даних) необхідно заповнити таблиці визначення коефіцієнтів, що
характеризують місце розташування земель, вид використання земельної
ділянки, рентний дохід на 1 м² площі для відповідної категорії земель, який
визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель
та розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідної
категорії.

Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення визначається за формулою:

$$\Pi_n = \Pi_d \cdot P_d \cdot C_k \cdot K_m \cdot K_v \cdot K_i$$

де Π_d – площа земельної ділянки, м²;

P_d – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, гривень на рік;

C_k – строк капіталізації, що визначається, років;

K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

K_v – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель K_m визначається за формулою:

$$K_m = K_p \cdot K_l$$

де K_p – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

K_l – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу.

За територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_p визначається за формулою

$$K_p = K_{p1} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3}$$

де K_{p1} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

K_{p2} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів K_{p1} визначається за формулою:

$$C_{\text{нм}} = K_{\text{пт}} - 1 \cdot (D - L) \cdot C_{\text{к}} \cdot P_{\text{д}} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3} \quad (10)$$

де D – ширина зони впливу населеного пункту, км;

L – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км;

$K_{\text{пт}}$ – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки $K_{\text{в}}$ визначається за формулою:

$$K_{\text{в}} = K_{\text{в1}} \times K_{\text{в2}} \quad (11)$$

де $K_{\text{в1}}$ – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки;

$K_{\text{в2}}$ – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу.

Завдання 2.

Розрахувати нормативно-грошову оцінки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Нормативно-грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$C_{\text{н}} = P_{\text{д}} \cdot P_{\text{д}} \cdot C_{\text{к}} \cdot K_{\text{м}} \cdot K_{\text{в}} \cdot K_{\text{мц}} \cdot K_{\text{і}} \quad (12)$$

де $K_{\text{мц}}$ – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико культурного призначення визначається за формулою:

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{мц1}} \cdot K_{\text{мц2}}$$

де $K_{\text{мц1}}$ – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$K_{\text{мц2}}$ – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_p визначається за формулою:

$$K_p = K_{p2} \cdot K_{p3} \quad (13)$$

де K_{p2} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки K_v визначається за формулою:

$$K_v = K_{\text{кв1}} \quad (14)$$

де $K_{\text{кв1}}$ – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки.

2 МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ПРОВЕДЕННЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Тема 1 Базові визначення та поняття, ринок нерухомості (10 год.)

1. Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка.
2. Ринок нерухомості в Україні.
3. Особливості регіональних ринків земельних ділянок.

Література: [1], [7], [10], [14], [15].

Запитання для самоперевірки

1. Назвати правові акти з нормативної грошової оцінки земель.
2. Охарактеризувати інформаційну базу нормативної грошової оцінки земель.
3. Розкрити послідовність проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
4. Проаналізувати показники, використовувані для розрахунку показників грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Тема 2 Законодавче забезпечення оцінки землі (10 год.)

1. Правова регуляція оцінки земель.
2. Нормативна база з оцінки земель.
3. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Література: [1], [8], [10], [14], [15], [16], [21], [22].

Запитання для самоперевірки

1. Вказати, який термін капіталізації рентного доходу застосовується при розрахунку грошової оцінки земель.
2. Привести формулу визначення диференціального доходу з 1 га ріллі.
3. Привести формулу визначення диференціального доходу з 1га земель під багаторічними насадженнями і пасовищами.
4. Привести формулу визначення грошової оцінки агро виробничої групи ґрунтів.

Тема 3 Класифікація земель. Види вартості. Цілі та принципи оцінки. Виді оцінки земель (10 год.)

1. Види оцінки землі.
 2. Загальні засади різних видів оцінки земель.
 3. Особливості оцінки землі, як об'єкту нерухомості.
- Література: [1], [14], [15], [16], [17].

Запитання для самоперевірки

1. Провести аналіз схеми з класифікації земель.
2. Дослідити різницю в загальних засадах різних видів оцінки земель.
3. Які особливості оцінки землі, як об'єкту нерухомості.

Тема 4 Бонітування ґрунтів (4 год.)

1. Поняття та критерії бонітування ґрунтів.
2. Методика проведення бонітування ґрунтів.
3. Використання матеріалів бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Література: [14], [15], [16], [17].

Запитання для самоперевірки

1. Визначити порядок визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки.
2. Навести формулу визначення грошової оцінки 1м² земельної ділянки в населених пунктах.
3. Перерахувати групи ренто утворювальних факторів, які враховуються під час визначення показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
4. Розкрити, як визначаються витрати на освоєння та облаштування територій населених пунктів.

Тема 5 Економічна оцінка земель (4 год.)

1. Загальні положення економічної оцінки земель.
2. Показники економічної оцінки земель.

Література: [1], [5], [14], [15], [16], [17].

Запитання для самоперевірки

1. Описати процедуру застосування витратного методу.
2. Охарактеризувати інформаційну базу нормативної грошової оцінки земель.

3. Розкрити послідовність проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

4. Назвати показники, використовувані для розрахування показників грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Тема 6 Застосування базових методичних підходів для визначення ринкової вартості земельних ділянок (6 год.)

Основні поняття та терміни.

1. Застосування порівняльного підходу щодо оцінки нерухомості.

2. Застосування витратного підходу щодо оцінки нерухомості.

3. Застосування дохідного підходу.

Література: [2], [3], [4], [5].

Запитання для самоперевірки

1. Розкрити мету проведення експертної оцінки земель.

2. Охарактеризувати методи для визначення експертної грошової оцінки земель.

3. Пояснити суть капіталізації.

4. Пояснити відмінності між методами прямої і непрямой капіталізації.

5. Охарактеризувати способи визначення коефіцієнта дисконтування.

6. Визначити показник експертної грошової оцінки за методом співставлення продажу.

Тема 7 Методичних підходів для експертної оцінки земельних ділянок під забудовою та з поліпшеннями (6 год)

Особливості застосування методичного підходу, капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок. Застосування методичного підходу врахування витрат на земельні поліпшення. Застосування методичного підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

Література: [9], [21], [22].

Запитання для самоперевірки

1. Охарактеризувати способи визначення коефіцієнта дисконтування.
2. Дослідити показники експертної грошової оцінки по методу зіставлення продажу.
3. Проаналізувати процедуру застосування витратного методу.

Тема 8 Методичних підходів для експертної оцінки земель сільськогосподарського, та лісогосподарського призначення і земель водного фонду (6 год.)

1. Методичні підходи щодо експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення.
2. Методичні підходи щодо експертної оцінки земель лісогосподарського призначення.
3. Методичні підходи щодо експертної оцінки земель водного фонду.

Література: [9], [21], [22], [26], [27], [28].

Запитання для самоперевірки

1. Провести аналіз формули грошової оцінки земель лісового фонду.
2. Дослідити як проводиться грошова оцінку земель водного фонду.
3. Зробити аналіз формули визначення грошової оцінки земель.

Тема 9 Методичні підходи для експертної оцінки земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду (6 год.)

1. Методичні підходи для експертної оцінки земель лісогосподарського призначення.
2. Методичні підходи для експертної оцінки земель водного фонду.

Література: [9], [21], [22], [26], [27], [28].

Запитання для самоперевірки

1. Розкрити, як визначаються витрати на освоєння та облаштування територій населених пунктів.

2. Визначити формулу визначення грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.
3. Як проводиться моніторинг грошової оцінки земель лісового фонду?
4. За допомогою проведених досліджень, визначити грошову оцінку земель водного фонду.

Тема 10 Особливості експертної оцінки (4 год.)

1. Порівняння ціни продажу подібних земельних ділянок.
2. Метод співвідношення.
3. Облік витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.
4. Капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки. Поєднання методичних підходів у разі умовного розподілу забудованої земельної ділянки на компоненти (ділянка, будівля, споруда).

Література: [1], [9], [21], [22], [26], [27].

Запитання для самоперевірки

1. Проаналізувати та дослідити мету проведення експертної оцінки земель.
2. Надати висновки, що до методів для визначення експертної грошової оцінки земель.
3. Дослідити суть капіталізації щодо земельної ділянки.

3 РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА

Індивідуальне завдання (ІЗ)

Індивідуальне завдання розрахунково-графічна робота на тему: «Визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту».

Метою виконання розрахунково-графічної роботи є визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту з використанням розрахунків згідно з методикою визначення нормативно-грошової оцінки земель у межах населених пунктів.

Студенти отримують завдання для проведення розрахування вартості земельної ділянки за методикою нормативно грошової оцінки земель у межах населених пунктів. Для виконання розрахунково-графічної роботи надається зразок розрахування та характеристика земельної ділянки, а також потрібні коефіцієнти в таблиці за кожним виданим варіантом розрахунково-графічної роботи.

Частина 1

1. Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

2. Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість.

3. Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, під час оцінки визначається вартість, за якою можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

4. Відповідно до ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачем не може бути особа.

5. Надайте визначення поняття «альтернативне використання нерухомого майна» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442.

6. Надайте визначення поняття «оціночні процедури» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

7. Відповідно до ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» договір на проведення оцінки майна укладається.

8. Наявність надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень відповідно до Національного Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»

9. Який нормативно-правовий акт не регулює діяльність щодо оцінки земель в Україні.

10. Згідно з Національним Стандартом № 2 звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки в стислій формі може складатися під час проведення.

11. Який підхід щодо оцінки майна базується на економічному принципі очікування

12. Надайте визначення поняття «вартість реверсії» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

13. Надайте визначення поняття «ставка дисконту» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

14. Надайте визначення поняття «будівлі» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

15. Надайте визначення поняття «приміщення» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

16. Надайте визначення поняття «вбудовано-прибудовані приміщення» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

17. Відповідно до ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», договір на проведення оцінки майна укладається.

18. Надайте визначення поняття «строк економічного життя земельних поліпшень» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

19. Хто підписує висновок про вартість майна?

20. За якою вартістю оцінюються майно та майнові права в разі їх застави?

21. Визначте базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту

Частина 2

1. Коли спеціальна вартість не може використовуватися?

2. Для яких об'єктів нерухомості застосовується метод дисконтування грошових потоків?

3. У якому методологічному підході експертної грошової оцінки земельних ділянок застосовується метод розподілення доходу?

4. При застосуванні методичного підходу, що ґрунтується на зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок різниця (поправка) в ціні стосовно оцінюваної земельної ділянки.

5. Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований, або такий, що має обмежений ринок, за наявності таких ознак.

6. Сутність порівняльного підходу.

7. Який зміст має поняття «коригувальний коефіцієнт» у порівняльному підході.

8. У якому нормативно-правовому акті щодо питань оцінки є визначення дефініції «надлишкове поліпшення нерухомого майна»?

9. На якому принципі оцінки ґрунтується метод залишку?

10. Надайте вичерпний перелік видів зносу (знецінення) відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

11. Хто має право отримувати доступ до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має важливе значення для оцінки, відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»?

12. Надайте визначення поняттю «вартість реверсії» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

13. Надайте визначення поняттю «ставка дисконту» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

14. Надайте визначення поняттю «споруди» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

15. Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів.

16. В якому випадку оцінювач обирає метод прямого відтворення під час застосування витратного підходу.

17. Які з принципів оцінки не використовуються у порівняльному підході.

18. Надайте визначення поняття «валовий дохід від використання нерухомого майна» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

19. Надайте визначення поняття «інвестиційна вартість» відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

20. Надайте визначення поняття «операційні витрати від використання нерухомого майна» відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

21. Як визначається базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель. – 2014. – 191 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2007. – 624 с.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : ЦУЛ, 2009. – 434 с.
4. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
5. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Г. С. Харрисон. – М. : «Мособлупрполиграфиздат», 1994. – 231 с.
6. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью : учебник : 4-е изд. / В. А. Горемыкин. – М. : Высшее образование, 2007. – 456 с.
7. Петрушина В. Операции с недвижимостью : учебник : 3-изд. / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. – Издательский дом Фактор, 2010 г. – 656 с.
8. Операции с землей : учебник : 3-е изд. / К. Пейчев, Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков. – Издательский дом Фактор, 2013 г. – 1040 с.
9. Оценка недвижимости : учебник : 2-е изд. / А. И. Драпиковский, И. Б. Иванова, Н. С. Игнатенко и др. / Под ред. А. И. Драпиковского и И. Б. Ивановой. – Бишкек : Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
10. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3–4, ст. 27.
11. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13–14, № 15–16, № 17, ст. 112.
12. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003 р., № 11, стор. 7, ст. 461.
13. Про землеустрій : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
14. Про оцінку земель : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

15. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, 251 с.
16. Законодавче забезпечення грошової оцінки земель : Збірник нормативно-правових актів / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ, 2013. – 258 с.
17. Пузенко С. А. Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине : учебник / С. А. Пузенко. – Киев : ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
18. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / [Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев и др.]. – Київ : ООО «Информ.-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2007. – 688 с.
19. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
20. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2006. – 324 с.
21. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440 // Офіційний вісник України від 26.09.2003 р., № 37, ст. 64, – 1995.
22. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442 // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31, ст. 2885.
23. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року №1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>
24. Про затвердження Методики оцінки майна : постанова Кабінету міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>
25. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди : постанова Кабінету міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 від 10.08.1995 № 629 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF?test=dCCMfOm7xBWMdTQEziow0IZkHI4cQs80msh8Ie6>

26. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : постанова Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>
27. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : постанова Кабінету міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 // Офіційний вісник України від 23.12.2011 р., № 97, стор. 138, ст. 3538
28. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941
29. Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>
30. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nvc-ultima.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30
31. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>
32. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>
33. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua>
34. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>
35. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>
36. Фонд державного майна України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spfu.gov.ua/spfu.gov.ua/default.aspx>
37. Українське товариство оцінювачів (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uto.com.ua/ru/>
38. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>

Виробничо-практичне видання

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до проведення практичних, самостійної
та розрахунково-графічної робіт
із навчальної дисципліни

«НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ»

*(для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної та заочної
форм навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладачі: **КОБЗАН** Сергій Маркович,
КАСЬЯНОВ Володимир Володимирович

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

Редактор *О. А. Норік*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2021, поз. 504М

Підп. до друку. 26.08.2021. Формат 60 × 84/16.
Електронний документ. Ум. друк. акр. 2,0.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002
Електронна адреса: office@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 5328 від 11.04.2017.